

BUDAI LAJOS:

Az adásvétel általános szabályai
és különös nemei.

Szeged, é.n.

Diss. A 35

Az adásvétel általános szabályai és különös nemei.

B u d a i L a j o s

IV. é. j. n.



Diss. A 35

Az emberiség legkezdetlegesebb korában is szükségét érezték az akkor élő emberek, hogy ellenértékért beszerezzék mindazon dolgokat, amelyekre életszükségleteik kielégítése céljából szükségük volt. A társadalom fejlődésének későbbi folyamán, amikor már a forgalmi élet megnövekedett és az egyes városok, országok, majd a különböző világrészek lakossága is kereszte egymással a gazdasági kapcsolatokat, amikor már értékmérőként a pénz jelentkezett, szükségszerűen kialakult az az ügylet, amelyet a fejlődő jog adás-vételi ügyletnek nevezett.

Ha az adás-vétel fogalmi meghatározását akarjuk megadni, akkor azt mondjuk, hogy adás-vétel alatt értjük azt a kétoldali kötetmi szerződést, amelynél fogva az egyik fél, az eladó arra kötelezi magát, hogy pénzért valamely dolgot fog tulajdo-

nul átadni a másik félnek a vevőnek, vagy pedig ugyancsak pénzért valamely jogot fog reá ruházni, a vevő pedig ennek alapján a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni tartozik. Az adás-vételnél tehát kötelmi jogügylet keletkezik, miután minden alanyi jog megszerzéséhez valamely jogi tény kell, mely a személy és a jogtárgy között kapcsolatot hoz létre. Legtöbb kötelem szerződésből ered, mert az adós részéről tett lekötöztetést csak akkor tekinthetjük bevégezettnek, ha a kötelezettség elvállalása iránt tett ajánlatot a másik fél elfogadja. A szerződések elvállalása iránt tett ajánlatot a másik fél elfogadja. A szerződések elvállalása iránt tett ajánlatot a másik fél elfogadja. A szerződések legtöbbször nem úgy keletkeznek, hogy mindkét fél egy időpontban jelenti ki egyező akaratát, hanem a kezdeményezés - az egyik fél részéről indul ki, ez tesz aján-

latot bizonyos szerződés megkötésére nézve, s ha elfogadása tehát az a két elem, amelyből a szerződés kieleköl alkudozások, újabb ajánlatok útján.

Az adás-vétel fogalmi meghatározásából kitűnik, hogy az adás-vétel célja a tulajdonjognak, a megszerzése. Azáltal azonban, hogy az adás-vétel létrejön még nem következik okvetlenül be a jogszerzés is, miután az csak egy további ügylettel következik be. Ha az adás-vételi ügylet létrejön azzal a tulajdonjog vagy más jog megszerzése csak követelési jogot ad a vevőnek és szolgáltatási kötelezettséget az eladónak. Az adás-vételi ügylet, illetve szerződést csak akkor teljesítik, ha egy újabb jogi tény /átadás/ megtörténik, miáltal lesz azután a vevő tulajdonossá és lesz a megvett jog alanyává. Ha az eladó részéről a teljesítés nem történik meg, a vevő nem szerzi meg a kérdéses

dolgot, vagy jogot, bár az adásvételi ügylet érvényesen létrejött. Így tehát nem fogalmi eleme az adás-vételnek a tulajdonba bocsátás, átadás, a jog átruházása, mert ezek nélkül is pusztán az árura és árra való megegyezés alapján az adás-vétel már létrejött, vagyis az adás-vétel nem reális, hanem consensuális szerződés.

Jogrendszerünkben azonban ezen szabály alól van kivétel is. És pedig elsősorban alakszerűség szempontjából kivétel az ingatlanokra vonatkozó ügylet, miután ezen jogügyletek kizárólag írásbeli okirat alapján létesülhetnek. De alakszerűséghez van kötve az adás-vétel házastársak és jegyesek közötti ügyleteknél, ingóknál és ingatlanoknál egyaránt./1886:VII.tc.22.§-a/, mert az ilyen ügyletek csak az esetben érvényesek, ha azok közokirat formájában jöttek létre.

A szerződés tehát két vagy több személy között akaratmeg egyezést tételez fel. Az együtt lévő feleknél ez megtörténik, ha az ajánlat elfogadása iránt a másik fél azonnal nyilatkozik. Távollevő felek között a forgalom biztonsága követeli meg, hogy az ajánlatra a másik fél olyan időben köteles válaszolni, amennyi a rendes körülmények között a válaszadásra szükséges. Így a távollévők között létrejött szerződéseknel a szerződés létrejöttének időpontjául azt kell tekinteni, amikor az elfogadási nyilatkozat elküldés végett feladatott. Ha a vevő az elfogadási nyilatkozatot feltételekhez köti, vagy általában az ajánlat feltételeitől eltérő feltételekhez fűzi annak érvényét, ez új ajánlatnak tekinthető csupán, de nem a szerződés létrejöttének. A szerződés fokozatos succesiv létrejöttének az elmélete az, amely szerint az ajánlattevő fél már kötve van véglegesen az

elfogadó nyilatkozat elküldésével, de a szerződés csak akkor jön létre, ha az elfogadás tudomására jut az ajánlat tevőnek. Ezzel nem ellenkezik az a szabály, hogy az elfogadás visszavonható, amíg nem jutott a másik fél tudomására, valamint hogy hatálytalan az elfogadás, ha a másik fél az elfogadásról és annak visszavonásáról egyidejűleg értesül. Ezzel az elmélettel szemben áll a szerződés együttes létrejöttének elmélete, amely szerint a szerződés létrejött az elfogadás tudomásul-vételekor, vagy az ajánlatra adott válasz kinyilvánításakor, vagy a másik félhez való megérkezésakor.

Azadás-vételi szerződés megkötésére, mint kötelmi szerződésre a jogügyletek keletkezésének általános elvei az irányadók, de ki kell emelni, hogy a feleknek minden pontra nézve, amely a szerződés lényegéhez tartozik, vagy valamelyik fél kikötése

folytán a megállapodás tárgyává teendő megegyezésre kell jutni-
ok. Míg ez be nem következik a szerződés nem jött létre. Ha a
szerződés úgy jön létre, hogy azt egy harmadik személynek a
jóváhagyásától tették függővé, az esetre ellenkező megállapodás
hiányában jóváhagyás esetén a szerződés megkötésének időpontjá-
ul nem a jóváhagyás ideje, hanem az ügylet megkötésének időpont-
ja tekintendő. Kiköthetik a felek határozottan az írásbeliséget,
mely esetben az ügylet az okirat aláírásával tekinthető létre-
jöttnek.

Lényeges szempont az írásbeli szerződés és a szóbeli megál-
lapodás egymáshoz való viszonya. E tekintetben az a szabály, hogy
az írásbeli szerződés megkötése előtt vagy vele egyidejűleg tör-
tént szóbeli megállapodás érvénytelen, ha az írásbeli szerződés-
sel ellenkezik. Ha azonban a szóbeli megállapodás nincs ellen-

tétben az írásbeli szerződéssel, hanem csak kiegészíti azt, valamint ha az írásbeli szerződés nem eléggé határozott, vagy homályos, különösen ha az okirat nem tartalmazza egészben vagy részben a felek valódi, egységes akaratelhatározását és kijelentését, végül ha az írásbeli szerződés nem teljes, amennyiben bizonyos szóbeli megállapodás írásba foglalását a felek nem tartották szükségesnek, az esetre a szóbeli megállapodás érvényes és bizonyítható. Fontos az is, hogy az írásbeli szerződés megkötése után történt ellenkező szóbeli megállapodás érvényes, sőt ezáltal az írásban megkötött szerződés hatályon kívül is helyezhető.

Hogy az adás-vételi szerződés érvényesen létre jöjjön, ahhoz szükséges, hogy a felek a szerződés lényeges kellékeire nézve megegyezzenek. Az adás-vétel lényeges kellékei /essentiralis negativ/ az áru és a vételár meghatározása. Az adás-vétel tárgya lehet minden a közforga-

lomban lévő dolog, és pedig ingó és ingatlan egyaránt. Tárgya lehet minden átruházható jog is, pl. követelés, szerzői jog, cég stb. Az áru lehet meglévő tárgy vagy jövőbeli jogtárgy. Eladhatja valaki saját jövőbeli dolgát, pl. jövő évi termését, amely közönséges adás-vételi ügylet. Egyik esete a jövőbeni dolgok vételének a szállítási /liferálás/ szerződés, amelynél előbb meg kell szereznie az átruházandó dolgot az eladónak, vagyis olyan dolgot ad el, amelyről esetleg még nem is tudja, hogy hol fogja megszerezni. Adás-vételi ügylet a feltételes és feltétlen remény vásár, az ugynevezett szerencseszerződés. A feltételes reményvásárnál /emptio-venditio rei speratae/ a vevő a teljes vételárat tartozik megfizetni az esetben, ha az eladó a szolgáltatni kötelezett tárgyat meg tudja szerezni. A feltétlen reményvásárnál /emptio-venditio spei/ a vevő még akkor is tartozik a vételárat megfizetni,

ha a vétel tárgyat képező jogtárgy nem is keletkezik /sorsjegyjéték/.

Az adás-vételi ügyletnek gyakori tárgya ingatlan. Minthogy az adás-vétel fogalmi meghatározása szerint is az eladó a vétel tárgyat tulajdonul köteles a vevőnek átadni következik, hogy ingatlan átruházásnál is a vevő korlátlan tulajdont kíván szerezni a megvásárolt ingatlanon, amelynek a vétel idején kell meglennie. Ha tehát az eladó a vétel tárgyat képező ingatlant tehermentesen köteles szolgáltatni, az ingatlanra azonban zálogjog van bekebelezve, ilyen esetben a vevő mindaddig nem tartozik a teljes vételért lefizetni, amíg az eladó a bejegyzett zálogjogot nem törölteti.

Gyakran fordul elő, hogy valamely dolog, vagy jog ellenére a felek között nem pénzben, hanem egy másik dologban, vagy jog-

ben van megállapítva, avagy az ellenérték kisebb része van pénzben meghatározva, míg az egyéb kikötmények értéke meghaladja a készpénzértéket. Ilyen esetben nem adásvétel, hanem csere jön létre, amelynél azonban a vételre vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandók a vételárra vonatkozó rész kivételével, mert cserénél nincs vételár.

Az adás-vétel tárgyának meghatározásán kívül meg kell állapítani azt az árat is, amely mint ellenszolgáltatás vagy teljesén, vagy legalább is nagyobb részében pénzből álljon. Igen gyakran fordul elő, hogy olyan áru képezi az adás-vételi ügylet tárgyát, amelynek ára piaci, vagy tőzsdei árban van kikötve. Ilyen ügyleteknél, ha a szerződő felek között egyéb megállapodás nem jött létre minden esetben a teljesítés helyén és idején jegyzett piaci vagy tőzsdei középárat kell vételárnak tekinteni. Általá-

nos elv, hogy a vételár igazi, igazságos és határozott legyen. Az igazi vételárnak arányban kell állnia az áru értékével, mert különben, ha a vételár nagyon kicsiny, az esetre ingyenes jogügylet esete foroghat fenn s az áru értékének azon részére nézve, mely a vételárat meghaladja a szerződést ajándékozásnak kell tekinteni. Ha viszont a vételár túlságosan magas felértelti sérelemről beszélhetünk, amelyet a magyar törvénykezési szabályok el nem ismernek ugyan, de tévedés esetén jogában áll a vevőnek a vételár aránylagos leszállítását kérni.

A vételár lefizetése ellenében köteles az eladó az eladott árut átadni. Ezen általános érvényű jogszabály mellett azonban a gyakorlati életben igen gyakran történik meg, hogy az adásvételi ügylet halasztóhatályu feltétel mellett köttetik meg akként, hogy az eladó fenntartja magának az eladott dolog tulajdon-

jogát a vételár teljes kifizetéséig. Az ilyen ügyleteknek az a következménye, hogy a vevő tulajdonjoga csak a feltétel beálltával, vagyis a vételár kienyenlítésével válik létezővé és így a vételtárgyat tévő áruban az átadás és a feltétel teljesülése közötti időben előállott véletlen kár az eladót és nem a vevőt éri. Ha véletlen folytán a vétel tárgya megsemmisül, az adás-vételi ügylet megszűnik az eladó a kapott vételárat a használat fejében igényelhető rész leszámításával még az esetben is visszatéríteni tartozik, ha a szerződés szerint a vevő a vett árunak saját költségén való biztosítását elvállalta. Az erőhatalom folytán fellépő károk törvényénél fogva a tulajdonost terhelik.

Lényeges kellék még az adás-vételi ügyletnél, hogy a vételár határozott legyen, amely legbiztosabban a számszerű meghatározással érhető el. A vételárat a szerződő felek bármelyike, vagy

harmadik személy is meghatározhatja, valamint különböző körülmények is szolgálhatnak alapul a vételár nagyságának a meghatározásánál. Ha a vételárat a felek egyezően állapítják meg, akkor közös megegyezés esete forog fenn. Ha pedig az ár meghatározása nélkül történik a vásárlás, az eladó állapítja meg ugyan a vételárat, de csak a szokásos árat követelheti, amelynek nagyságát vita esetén a bíróság állapítja meg.

Előfordul, hogy törvényi, vagy hatósági ármegállapítás útján történik a vételár meghatározása pl. dohányáruknál. Az eladónak az az érdeke, hogy a vételár felett a fizetésre kikötött időben nemcsak jogilag nemcsak jogilag, hanem a valóságban is rendelkezhessék. Áll. ez különösen olyan időben, amikor úgy a pénznek, mint az árunak az értéke gyors változásnak és bizonytalanságnak van kitéve és pedig éppen a pénz értékének a hátrá-

nyára. Az adás-vétel tárgyazó ügyleteknél ellenkező megállapodás hiányában az a törvényszerű vélelem, hogy a vételér az adás-vételi szerződés létrejöttekor a vétel tárgyának az átadásakor azonnal fizetendő minél fogva az ellenkező bizonyítása az azt állító felet terheli.

Általános elv, hogy minden kötelmi szerződés s így az adásvételi ügylet is csak akkor kötelező, mikor az véglegesen megkötött. Mégis sok esetben fordul elő, hogy a felek későbbre hárasztják egyes pontok tekintetében a megegyezést úgy azonban, hogy az addig létrejött megállapodásokat is kötelezőkké akarják tenni, nehogy az addig alkudozás meghiusuljon, s bármelyik fél megkárosítható és kijátszható legyen akként, hogy valamelyik fél egy kisebb részletkérdéshez egyszerűen nem járul hozzá s így akarja a szerződés megkötését lehetetlenné tenni. Jogirodalmunk

e szerződési pontozatnak /puktáció/ nevezi. Természetesen az ilyen megállapodás csak a benne foglalt jogok és köteleességek forrása lehet és ha valamelyik fél nem köti meg a végleges szerződést az előzetes megállapodás alapján, csak kártérítésnek van helye. Hogy ily szerződés alapján meddig lehet fellépni a főszerződés megkötésére kitűzött idő után, vagyis hogy mennyi az elévülési idő erre határozott jogszabály nincsen, de minden esetre irányadónak tekinthető az, hogy az előszerződés kötelező ereje meghiúsul, ha a körülmények időközben annyira megváltoztak, hogy a főszerződés célja meghiúsult vagy a másik félnek, különösen annak hitelképességébe vetett bizalma megrendül.

Az adás-vételi ügyletnek határozottnak kell lenni, hogy abból vita ne keletkezzék. Ha a szerződés tartalma hiányos, vagy homályos, az esetre a szerződési kitételek értelmezésénél első-

sorban a jogszabályok rendelkezései szerint kell eljárni, figyelemmel a felek valódi akaratára. Nincs kizárva annak a bizonyítása sem, hogy az okirat nem tartalmazza az ügyleti fél valódi akaratelhátározását. A vitás jogviszony értelmezésénél figyelem fordítandó a szerződés közönséges szószerinti értelmezése mellett annak egész belső tartamára, a felek kifejezett akaratára, a szerződés céljára, az előző tárgyalásokra, általában az összes mellékkörülményekre. A homályos és értelmezést igénylő kifejezéseknel az ilyen kifejezés mindenkor az ellen magyarázandó, aki a kifejezést használta, különben pedig az adós javára szóló magyarázatot kell elfogadni.

Az adás-vételi ügyletnél az eladót fontos kötelelességek terhelik. Így köteles az eladott dolgot a vevő tulajdonába bocsájtani.

tani és neki átadni, ha pedig a vétel tárgya jog, akkor az köteles a vevőre ruházni. Minthogy az adásvétel tárgya a legkülönbözőbb dolog lehet, így annak tulajdonba bocsájtása is az egyes tárgyak különfélesége szerint másképpen történik. Ingó dolgoknál a tárgy valóságos átadásával, amikor is a birtokbaadás és a tulajdonjog átruházása egyszerre történik meg, vagy a másik esetben csak jelképes az átadás. Ha az adásvétel tárgya ingatlan, vagy ingatlanra vonatkozó jog, az esetben az eladásnál az eladó nemcsak bekebelezési engedélyt tartozik a vevő javára kiállítani, hanem kötelessége a telekkönyvet akként rendbehozatni, hogy az ügylet alapján a bejegyzés valóban fogantatható is legyen. Amikor az ügylet alapján az eladó a dolgot átadja, köteles a vétel tárgyára vonatkozó okiratot kiszolgáltatni, ingatlannál annak határait megmutatni és a vele járó jogok és terhekről a

szükséges felvilágosítást megadni. Az eladott dolog tulajdonba adásából következik, hogy az eladó felelős az eladott tárgy tulajdonáért és ebből kifolyólag minden esetleges kárért. Ha tehát az eladó nem tud tulajdont szolgáltatni és a vevőtől a vétel tárgyát elveszik, az eladó minden kárt megtéríteni köteles. Az eladónak ezen köteleességét szavatosságnak hívjuk, amely ekként a kártérítésnek egy elintézményesedett formája. A szavatosság az vás-vételi ügyletnek természetes /naturalis/ velejárója. Az eladó azonban nemcsak azért szavatol, hogy a vevő a dolgot tulajdonában megtarthassa, hanem azért is, hogy az eladott dolog nyíltan, vagy hallgatólag kikötött kellékekkel is bir. Az eladónak úgy a jogért, mint a dolog hiányaiért kell szavatosságot viselni.

A jogért való szavatosság azt jelenti, hogy harmadik személy-

nek nincs a vétel tárgyat képező dolgon olyan joga, amely a vevő ellen bármikor is érvényesíthető volna. Jogunk szerint azonban ezen szabály alól is van kivételnek helye. Nevezetesen nem szavatol az eladó a jogért abban az esetben, ha a szerződő felek a szavatosságot az ügyletkötésnél határozottan kizárják, ha a vevő a vételár tárgyat képező dologról kifejezetten tudta, hogy annak tulajdonjoga vitássá tehető és azt perlés veszélye fenyegeti és végül nem beszélhetünk jogról való felelősségről akkor, ha az adásvétel birói érverés útján jött létre.

Szavatossággal tartozik az eladó akkor, ha a vétel tárgyára nézve harmadik személynek birtokra, vagy birlalásra van joga. Ezen esetek bármelyikében az eladó köteles megvédeni a vevő jogát a harmadik személlyel szemben és az eladó köteles megvédeni a vevő jogait a harmadik személlyel szemben és ha mégis elve-

szi a dolog birtokát a vevőtől, az esetre teljes kártérítéssel tartozik a vevőnek, még abban az esetben is, ha az eladás idejében jóhiszemű volt. Ha pedig az következik be, hogy csak részben vennék el a szerződés tárgyát a vevőtől, az esetre az utólag bekövetkezett részleges lehetetlenülés szabálya nyer alkalmazást, vagyis jogában áll a vevőnek a szerződéstől elállnia, hogy az elvont rész hiányában a szerződést a megmaradó részre nézve nyilvánvalóan nem kötötte volna meg. Ebben az esetben az eredeti állapot helyreállításának van helye, vagyis a vevő az adásvétel tárgyát, míg az eladó az általa felvett vételárat köteles visszaadni. Ha a részletteljesítés által a vevő érdekei súlyosan sértve nincsenek, az esetre a vevő nem állhat ugyan el feltétlenül a szerződéstől, de a csökkentett teljesítés folytán szenvedett kárért az eladó teljes felelősséggel tartozik. Ha

a harmadik személy által indított perben a vevő szavatосként az eladót nem hívja perbe, vagy az eladó a perbe nem avatkozott, ilyen esetben a szerződés tárgya tekintetében hozott ítélet az eladóra nézve nem hatályos.

De szavatossággal tartozik az eladó akkor is, ha a vétel tárgyát képező ingatlanra nem kebelezhető be a vevő tulajdonjoga, vagy az ingatlant terhelő jog bármiféle akadály miatt nem volna törölhető. Ilyen esetben ha telekkönyvi akadály van, az eladó kötelessége a telekkönyvi akadály elhárítása, hogy a jogát ruházás a vevő nevére keresztülvezethető legyen. Hogy az eladó ezen kötelessége mennyi időn belül áll fenn, e tekintetben első sorban a szerződésben foglalt megállapodás az irányadó, de ha erre nézve a szerződésben megállapodás nincsen, úgy az eladó azonnal tartozik az ilyen irányu lépéseket megtenni. A te-

lekkönyv rendetlen volta miatt a szerződés felbontásának csak az esetre van helye, ha a vevő tulajdonjogának bekebelezése teljesen lehetetlen, mely esetben a kifizetett vételár visszakövetelhető. Ha a telekkönyv rendezése még nem történt meg s az eladó van birtokban, az esetben az eladó nem kérheti sem a vételár kifizetését, sem annak birói letétbe való helyezését, ha azonban a vevő már birtokba lépett az esetben a vevő a vételárat birói letétbe köteles helyezni a telekkönyvi állapot rendezéséig.

Fennáll az eladó szavatossága arra az esetre, ha az ingatlanra nézve idegen dologi jogok, vagy közterhek állanak fenn. Ezen dologi jogok közül a telki teher - jogi természetűe szerint is - a átszáll minden ingatlan tulajdonosra, külön kikötés nélkül is, miért is ilyen természetű terhekért az eladó csak akkor szavatol, ha ezt a szavatosságot kifejezetten elvállalta. Hason-

ló a helyzet minden olyan szolgalmi jogra is, amely telekkönyvileg is be volt kebelezve, tehát, amelyről a rendes gondossággal meggyőződhetett volna. Ha azonban nem ilyen szolgalomról van szó a szerződésben, hanem olyanról, amelyet a vevő nem ismerhetett, ez esetben az eladó tartozik annak megszüntetése iránt eljárni, még akkor is, ha ezt nem vállalta volna magára. A zálogjogért elvileg mindig szavatol az eladó. Jelzálog esetén azonban ezen szabály némileg módosul. Az ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződéseknel a vételár a felek között legtöbb esetben határozott összegben van kikötve függetlenül az ingatlanra esetleg bekebelezett jelzálog jogoktól. Ilyenkor az eladó feltétlenül szavatol a tulajdonjog bekebelezéséig bejegyzett terhekért. Előfordul azonban az is, hogy a felek a szerződési vételárat a bejegyzett terhekre való tekintettel szabták

meg, amely esetben a bejegyzett terhek a vételár egy részét alkotják, amikor is az ingatlant terhelő jelzálogos terheket a vevő köteles viselni. Ilyen esetben eladói szavatosság nem forog fenn. Mindaddig míg az eladó által elvállalt tehermentesítés meg nem történik az eladó a vételár kifizetését nem követelheti, nehogy a vevő ismételt fizetés veszélyének tegye ki magát.

Ha az eladó az eladott ingatlan tehermentesítési kötelezettségének nem tesz eleget, jogosult a vevő a vételárat a kifizetetlen betáblázott terhek törlésére fordítani. Egyetemleges tehermentesítési kötelezettség akkor forog fenn, ha eladótársak vannak, akik egyetemlegesen kötelezték magukat a tehermentesítésre. Az ingatlant terhelő közterhek, akár be vannak ke-

belezve, akár nem az ingatlan mindenkori tulajdonosa ellen érvényesíthetők, de az eladó szavatol az átadás napjáig esedékes közterhekért. Ha az adás-vételi szerződésben meghatározott vételár van feltüntetve, akkor ez az összeg tekintendő vételárnak és az ingatlan tehermentesen eladottnak tekintendő még abban az esetben is, ha erre nézve a szerződésben külön kikötés nincsen.

Az eladónak nem csupán a jog, hanem a dolog hiányosságáért való szavatossága is fennáll. És pedig általánosságban kell, hogy a vétel tárgya a rendeltetésszerű hivatásának megfelelő legyen, pl. hogy az eladott traktor kifogástalanul működjék. A dolog hiányosságáért való szavatosság kettős és pedig aszerint, hogy az a kikötött tulajdonságokra, vagy a rejtett hiányokra vonatkozik. A felek közötti egyéb megállapodás hiányá-

ben az eladónak a felelőssége a dolog átadásának időpontja szerint bírálendő el, miután ekkor kell meglenni a kikötött tulajdonságoknak, másfelől ekkor nem szabad az ügylet tárgyának rejtett hibában szenvednie. Nincs helye azonban szavatosságnak, ha azt a felek kifejezetten kizárták, ha a dolog kifejezetten hibával lett eladva, ha a vevő ismerte azt a vételkor és azzal nem lett tévedésbe ejtve. Igen fontos szempont az ilyen természetű ügyleteknél mindkét szerződő fél jó, vagy rosszhiszeműsége.

Nyilvánvaló, hogy az eladás tárgyát képező tárgynak mindenféle tulajdonsága lényeges kellékévé tehető, amiből okszerűen következik, hogy az eladott dolognak bármilyen tulajdonságaiért szavatosságot vállalhat az eladó, pl. hogy az eladott állat semmiféle betegségben nem szenved, hogy az áru milyen mi-

lyen minőségű. Ezek a kikötések azonban csak akkor jöhetnek tekintetbe, ha az határozott és komoly. Ha nincs meg az eladott dolognak a kikötött tulajdonsága, úgy jogában áll a vevőnek kártérítést követelni, vagy ehelyett a szerződés felbontását, vagy a vételár aránylagos leszállítását kérni. A vevő tartozik a dolgot az átvételnél azonnal megvizsgálni és azonnal kifogást tenni, ha a kikötött minőségnek nem felel meg az áru, mert ennek elmulasztása esetén megszűnik az eladó szavatossága. Nincs helye szavatosságnak, ha a dolog hiányai szembeötlők, ha a vevő idegen dolgot tudva szerez meg és ha a dolgok általánosan képezik a vétel tárgyát. Nem felelős tehát az eladó egyes tárgyak netáni hibájáért, ha a vevő egy áruraktárt, mint egészet vásárol meg.

Különösen felelős az eladó az áru rejtett hibájáért. Ezek

olyan hiányok, amelyek az átvételkor különösen hozzá nem értő szakemberek által fel sem ismerhetők. Általánosságban ezekért az eladó csak akkor szavatol, ha a rejtett hiányok, lényegesek, ami nindenkor szakértő közbejöttével a dolog minősége szerint döntendő el. Általános utmutatásul annyit lehet megjegyezni, hogy lényeges az áru hiánya akkor, ha az használhatóságot kizárja, vagy ha a hiány a dolog rendeltetészerű használhatóságát vagy értékét lényegesen csökkenti. A birói gyakorlat következetesen megkívánja azt, hogy a rejtett hiba nagyobb mérvű lényeges, az állatoknál pedig főhiba legyen. A rejtett hiányokért való szavatosság tulajdonképpen a vevő menthető és lényeges tévedésén alapszik.

A szavatosságnak rendkívüli fontossága van az állatkereskedelemben. Hazánkban az állattartó gazdák száma igen nagy.

Népgazdasági szempontból is felette szükséges, hogy a hazai állatokra vonatkozó adás-vételi ügylet szabályai gondos előrelátással szabályozzák azokat a szempontokat, amelyek a nagy népgazdasági érdekeknel figyelembe veendők. Már a régi birói gyakorlat is különféle védelmi időket állapított meg az egyes állatok főbb betegségeire nézve, de az 1923:X.t.c. már új alapon szabályozza ezt a fontos gyakorlati kérdést. Eddig az eladó nem tudta szabatosan, hogy az árubabocsájtott állatjának milyen tulajdonságaiért és hibáiért kell jótállania és a vevő sem volt tájékozva, hogy egyes esetekben milyen követeléseket támaszthat jogosan az eladóval szemben. A bíróságok nem törvény, hanem jogszokások alapján ítélték, amely azonban már nem felelt meg a mai kor követelményeinek. Az ebből eredő bizonytalanság ártott az állatkereskedelemnek és közvetve a mezőgaz-

daságnak is.

Az Állatszavatossági törvény szervesen kiegészíti az 1.394/1923.M.F.sz.rendelet, amely megnevezi azokat a törvényes szavatossági főhibákat, amelyek az állatforgalomban elsősorban jöhetnek számításba. Ezen rendelet pontosan felsorolja mindazon betegségeket a háziállatoknál, amelyek főhibának tekintendők. A rendeletben megállapított vélelmi idő azt jelenti, hogy ha a szóbanforgó betegség a vétel időpontjától számítottan a vélelmi időn belül mutatkozik az állaton, azért az eladó szavatossággal tartozik. Legkisebb vélelmi idő határok a sertések betegségeinél vannak, míg a patáslábu állatok betegségénél nagyobb. A törvény leppangási vélelmi időt állapít meg, mely 3-30 napig terjed.

Itt legfontosabb kérdés, hogy az eladó miért és mennyi ideig felel. Ugy az eladásnál, mint a cserénél az eladó felel általánosan azért, hogy az állat jól használható és természetes rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Ezért minden esetben felelős az eladó, ha ezt nem is vállalta magára. Ezenfelül azonban külön kikötések is tehetők feltétlenül, amelyekért csak akkor felel az eladó, ha ezen külön kikötéseket írásban magára vállalta. Időbelileg a jóhiszemű eladó 6 hétig felel olyan hibákért, amelyeket a vevő 6 héten belül felismer. De még ezen időn túl is felelős olyan hibákért, amelyekről tudomással bir, de azt csalárdul elhallgatta. A szavatossági idő minden hibára nézve 6 hét, amely az állat valóságos átadását követő napon kezdődik. A szavatossági idő tartamát a felek írásban megrövidíthetik, de meg is hosszabbíthatják. Kimondja a törvény, hogy

szavatossági hibának az tekinthető, amely lényeges és rejtett. Lényeges akkor, ha miatta az állat korlátoltan, vagy egyáltalán nem használható a megfelelő célra. Ha ezáltal a forgalmi értéke is tartósan, de legalább is az érték egynegyedével csökkent. Rejtett a hiba akkor is, ha a vevő a vételkor kellő körültekintés ellenére sem ismerhette fel. Az állatszavatossági ügyekben különbséget tesz a törvény egyszerű szavatossági hiba és szavatossági főhiba között. A főhibákra nézve a kiegészítő rendelet a vélelmi időt állapítja meg, amely időn belül ha mutatkozik a betegség, akkor ebből arra kell következtetni, hogy ez már meg volt az eladáskor, mely esetben a bíró minden további bizonyítás nélkül állapítja meg, hogy az állat már az eladáskor hibás volt. Ezzel szemben az egyszerű szavatossági hibánál a vevőt terheli annak bizonyítása, hogy az már meg volt az eladáskor

és hogy az rejtett és lényeges. A látható külső hibákért általában nem felel az eladó, de felel akkor, ha azt csalárdul elrejtette. Fontos rendelkezése a törvénynek, hogy szigorú alak-szerűséget ír elő a felek fontos megállapodására nézve, amelyben azt írásbeliséghez köti. Mindenesetre kizárja a törvény az eladó felelősségét, ha azt az eladó az átadásakor írásban kötötte és azt írásban a vevő tudomásul vette, továbbá ha erről a vevő is tudomással birt és végül az árverési vételnél. Vitás esetekben a legkésőbb a szavatossági idő lejártát követő 15. napon kell a vevőnek a jogot a bíróság előtt érvényesítenie, mert különben igénye elévül. Egyéb alaki vonatkozású rendelkezéseket is tartalmaz törvényünk, amely a szerződő félnek biztos tájékoztatást nyújt az ilyen ügyletek megkötésére nézve. Jogszabályt képez, hogy az eladónak abban az állapotban kell

ez adás-vétel tárgyát átadnia, amelyben az a szerződés megkötésekor volt, amiből következik, hogy addig köteles a dolgot megőrizni, miután ő viseli a véletlen kár veszélyét is. Hogy az átadás helyének mi tekintendő, itt első sorban a szerződés rendelkezései az irányadók. A kárveszély viselése is attól függ, hogy a teljesítés helyének mi tekintendő. Ha a vétel tárgya más helyről küldendő át a vevőnek, aki az átküldés módja iránt nem intézkedett, úgy az eladó felhatalmazottnak tekintendő arra, hogy a vevő helyett a forgalmi élet kellő gondosságával intézkedjék. Attól az időponttól kezdve, ahogy az árut a fuvarozónak átadta, a veszélyt a vevő viseli. Ha azonban a vevő utasítást adott a szállítás módjára nézve s azt az eladó fontos ok nélkül nem tartotta be, az ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.

Ha az árut a fuvarozás közben kár éri, az akkor terheli az eladót, ha a hely, ahová a fuvarozásnak történni kell, reá nézve teljesítési helyül tekintendő. A szállítás időpontját tekintve jogszabály, hogy más megállapodás hiányában a szolgáltatás a vételár felvétele után azonnal eszközlendő. Kiköthető az is, hogy a teljesítés jogvesztő hatállyal mikor történjék, amely idő elmulasztása után a teljesítés visszautesíthető. Igen gyakran fordul elő, hogy a szolgáltatás tárgyának mérésével költség merül fel. Ellenkező megállapodás hiányában az átadással és a mérlegeléssel felmerülő költséget az eladó viseli, míg az esetleges átruházási illetéket, ami ingatlan szerződésnél fordul elő különösen, a vevő tartozik fizetni.

Amint fontos kötelezettségek terhelik az eladót, ugyanugy szabályozásra szorulnak azok a kötelezettségek, amelyek a vé-

telügyletnél a vevőt terhelik. Mindenek előtt kötelessége a vevőnek a vétel tárgyát átvenni, ha az a kikötött kellékeknek megfelel. Jogszokás és a kereskedelmi életben is kialakult éllandó gyakorlat, hogy az átvétellel, a szerződés kiállításával, a telekkönyvi bejegyzéssel és a telepítési helytől különböző helyre történő szállításnál felmerülő költségeket és az átruházási illetéket a vevő fizeti. Az átadástól kezdve a vevőre hárul a véletlen kár veszélye is, viszont ezen időponttól kezdve a vevőt illetik meg a megvett dolog haszna és terhei is. Kétség esetén az átvételnek azonnal meg kell történni és ha ezt a vevő elmulasztja, késedelembe esik. Gyakorlati kitétel különösen ingatlan adás-vételi szerződésünkben, hogy a vevő az ingatlannak a szerződés megkötése napján birtokába lépnek, mely időponttól kezdve huzzák annak hasznait, de viselik ter-

heit is. Ennek a kitételnek azonban nem lehet olyan kiterjesztő értelmezést adni, hogy ezáltal a vevők átvállalták a bekebelezett terheket is, miután egy ilyen kitétel csak az ingatlan tulajdonával járó közterhekre vonatkozik. Ugyszintén a vevő kötelessége a vételár megfizetése és pedig rendszerint az áru átvétele után azonnal, ha csak előrefizetés esete nem forog fenn, amikor is előre tartozik a vevő a vételárat lefizetni, amely után történik az eladó részéről a teljesítés. Megegyezhetnek a felek részletfizetésben is, sőt az eladó hitelezheti a vételár megfizetését. Jogunkban külön törvény szabályozza a részletügyletekre vonatkozó intézkedéseket, ugyszintén a korcsmai hitelre vonatkozó rendelkezéseket is. A szegényebb sorsú lakosság eladósodásának megakadályozása végett válik szükségessé a korcsmai hitelnek szűk korlátok közé való szorítása, hogy ez

által azok kiuzsorázását megakadályozzuk.

Kiköthető a felek között az a feltétel is, hogy az esetben, ha a vevő pontosan nem fizetne, úgy az eladónak jogában áll az ügylettől visszalépni, amikor is más megállapodás hiányában az általános jogelveknek megfelelően az eredeti állapot állítandó vissza. De köthető úgy is a vételi ügylet, hogy nem fizetés esetén jogosult az eladó elállni és a már kifizetett vételár részletet is megtarthatja. Feltételül köthető ki továbbá ingatlanok eladásánál az ingatlan birtokba bocsátása is, amelynek meg nem történtéig jogosult a vevő a vételárat visszatartani még akkor is, ha a tulajdonjog időközben már be is lett kebelezve.

Az adás-vételnek a mindennapi életben leggyakrabban előforduló eseteitől eltérően vannak az adás-vételnek különös fajtái is, amelyeknek szabályozása eltér a közönséges adás-vételi ügyletre

megállapított jogszabályoktól.

Ilyennek tekintendő elsősorban a megtekintésre, vagy próbára való vétel esete. A próbára való vétel alatt azt a feltételhez kötött adás-vételi szerződést értjük, amikor kizárólag a vevő tetszésétől függ, hogy a vétel tárgyát képező dolgot a megtekintés, vagy megpróbálás után megtartja-e vagy sem. A próbára való vételnél az adás-vételi ügylet a valóságban létrejön ugyan, de azzal a korlátozással, hogy a vevő akaratától van függővé téve. Az ilyen ügyleteknél az áru elfogadása, vagy el nem fogadása a vevő akaratától függ, tehát nem tartozik indokolni azt, hogy miért nem tartja meg az ügylet tárgyát képező dolgot. A kitűzött feltétel conditio potestativa, mert tisztán a vevő tetszésétől függ, hogy mindent meghatározzon, sőt megtekintés és próba nélkül is nyilatkozhat. Ez a feltétel azután, vagy felfüggesztő,

vagy felbontó feltétel aszerint, amint azt a felek megállapítják. Amikor kétség merül fel a feltétel értelmezésére nézve, azt felfüggesztőnek kell tekinteni, aminek az a nagy jelentősége, hogy ilyen esetekben a véletlen kár veszélye az eladót éri, ha át is vette a vevő a dolgot. Ha a feltétel felbontó feltétellel kötött ki, az esetben már az átadásnál a vevőre hárul minden veszély viselése is. Abból a tényből, hogy a vevő a megállapított vételárat az eladónak hiánytalanul kifizette, még nem lehet felbontó feltétel kikötésére következtetni.

Bármilyen is azonban a feltétel a vevő a megvett dolog tulajdonát nem szerzi meg csak akkor, ha a dolgot elfogadta s addig feltételes tulajdon átruházás. Az olyan megrendelés, amely akként szól, hogy a küldendő árut az eladó lehető olcsó áron számítsa próbára való adás-vételi ügynek tekintendő. Ezen különös

vételi ügyletnek sajátossága, hogy az eladó kezdettől fogva kötelezve van természetesen az elfogadás feltétele mellett és vétel tárgyat köteles próbára bocsátani, míg a vevő nincsen kötelezve, mert szabadon határoz az elfogadás felől. Az ügylet természetéből folyik, hogy az eladó nem hagyható hosszú ideig bizonytalanságban a vételi szándékot illetően, miért is vételi szándékát a szerződésileg kikötött idő alatt, vagy annak hiányában a szokásos idő alatt, ha pedig ez sincsen az eladó felszólítására meg kell tenni. Ha a kitűzött idő alatt, vagy felszólítására meg kell tenni. Ha a kitűzött idő alatt, vagy felszólításra azonnal nem nyilatkozik a vevő, a szerződés sorsa szerint alakul, hogy kinél van a szerződés tárgyát képező dolog. Ha a vevőnél van és nem nyilatkozik, akkor ez a tény elfogadást jelent, míg ha a dolog az eladónál van és a vevő nem nyilatkozik, akkor

ez a hallgatás az ügylet visszautasítását jelenti. Ennél az ügyletnél nincs írásbeli aláírásszerűséghez kötve a vevő nyilatkozata még akkor sem, ha az eredeti ügylet érvényességéhez köziret volt szükséges. Külön kifejezett nyilatkozat nélkül is lehet egyes tényekből az elfogadásra következtetni, így pl. elhasználás, elidegenítés. Ha az ügylet tárgya dolog és a vevő birtokában volt, anetáni sérülés által keletkezett kárt a vevő megtéríteni tartozik, ha az ügylet nem jött létre. Ha pedig a vevő a szerződés tárgyát elfogadja, az esetben az elfogadástól kezdve az ügylet közönséges adás-vétellé lesz és annak minden jogszabálya alkalmazást nyer.

Másik formája a különös adás-vételnek a mustra szerinti vétel, amely alatt az adás-vételi szerződésnek ezt a formáját értjük, amikor a felek a vétel tárgyát képező dolgot bizonyos minta

alapján határozzák meg és az eladó ezen minta minőségével bíró dolgot köteles szolgáltatni. Ezen adás-vételi ügylet tehát feltétlenül ugyan, de az eladónak azon kötelessége mellett kötöttik meg, hogy az eladó a kikötött mintának megfelelő dolgot adhat a vevőnek. Ez azonban nem zárja ki azt, hogy a felek egyéb kikötést is ne tegyenek. A leggyakrabban előforduló esete ezen ügyletnek, hogy a kikötött mintát lepecsételve veszi át a vevő az eladótól, hogy kétség ne támadhasson annak valódisága felől. Lehetséges azonban, hogy a mintát nyitva veszi át a vevő, vagy egy harmadiknál helyezik a felek letétbe, vagy az eladó tartja megőrzés alatt. Állandó gyakorlat, hogy a minta szerint megkötött ügyletet mindenkor az a fél tartozik bizonyítani, aki azt állítja, hogy a vételnek ezen fajtája jött létre. Abban az esetben, ha az eladó a mintát átadta a vevőnek és a teljesítés el-

alkalmával a vevő azt felmutatni nem tudja, a törvényszerű vélelem az, hogy az eladó által szállított dolog a kikötött mintának megfelelő, bár ezen törvényszerű vélelemmel szemben helye van az ellenkező bizonyításnak is, de az ellenkező bizonyítása mindig a vevőt terheli. Az eladó szavatossága ezen ügyletnél fennáll azért is, hogy az általa szolgáltatandó dolog minőségében nem is lesznek olyan hiányok, amelyek a mintán, annak átadásakor a szerződés megkötése alkalmával a rendes kereskedői gondosság mellett felismerhetők nem voltak. Ebből az eladói szavatosságból azután okszerűen következik, hogyha az átadott mintán utólag olyan jelenségek mutatkoznak, amelyek az átadásakor nem voltak meg, illetve nem voltak felismerhetők, az eladó azon az alapon, hogy a szállított dolog a mintának megfelelő, a minőség miatti felelősség alól nem mentesülhet. Gyakorlatunk oly szorosan értelmezi

a mintaszerinti vétel elbírálását, hogy a vevő még akkor is jogosan tagadhatja meg a szállított dolog átvételét, ha az azért tér el a mintától, mert az annál értékeőbb. Fontos körülményt képez az is, hogy aszolgáltatott dolog rejtett hiányaiért az eladó akkor is felel, ha az a kikötött mintának megfelelő, ha csak ezen hibát az ügylet megkötésealatt a vevővel nem közölte, aki azt tudomásul vette. Ilyen kikötés hiányában ugyanis a vevő a szállított árut nem köteles átvenni. További különös faja az adásvételi ügyletnek az, amikor a felek kikötik, hogy bármelyik szerződő félnek jogában áll az ügylettől elállnia. Ez a visszalépési jog fenntartásával kötött adásvétel /pactum displicentieae, amely az egyoldalu elállás szabályai szerint nyer elbírálást.

Az adásvétel itt is létrejön az ügylet megkötésekor, de azt utólagosan megszüntetheti az a fél, aki él a visszalépés jogával

és a szerződéstől eláll. A visszalépési jog gyakorlásával a vételi ügylet hatályát veszti, miután az ügylet bontófeltétel előtt kötöttet és annyiban tér el a feltétel általános szabályaitól, hogy a visszaható jog gyakorlásának visszaható ereje van az ügylet megkötésének időpontjára. Ezen általános szabálytól eltérésnek is van helye, amennyiben harmadik jóhiszemű szerzővel szemben a visszahtó erő jogszerűen nem érvényesíthető, illetve kártérítési kötelezettséget von maga után. A visszalépési jog gyakorlásával a vevő a vétel tárgyát, az eladó pedig a vételárat jogosult visszakövetelni. Ha a vevő a vétel tárgyát már birtokba vette, és az rosszabb állapotban adatnék vissza, mint az átadásakor volt, az esetre a vevő teljes kártérítéssel tartozik. Ha a vevő a birtokban volt vételi tárgyat jóhiszemű harmadiknak időközben eladta, az eladó vissza-

lépési jogának gyakorlása után a visszalépés fenntartásából eredő jogait a harmadik jóhiszemű ellen már nem gyakorolhatja, hanem kizárólag a vevő ellen fordulhat kártérítéssel. Ha pedig a visszalépési jog a vevő javára lett kikötve és a dolgot birtokába is vette, visszalépési jogával csak az esetben élhet, ha a tárgyat legalább olyan állapotban adja vissza, mint ahogyan azt átvette. Ellenkező esetben az eladó a megkötött ügyletthez ragaszkodhat. Általános jogszabály nincs arra nézve, hogy visszalépési jogot bármelyik szerződő fél meddig gyakorolhatja, miért is elsősorban e tekintetben a felek szerződéskötése a mérvadó. Ennek hiányában pedig vite esetén a fennforgó összes körülmények gondos mérlegelése alapján kell azt megállapítani, így a felek valódi akarat⁸ az ügylet természete stb. szerint. Ilyen adás-vétel a gyakorlatban aligha fordul elő,

miután a gazdasági élet az ilyen határozatlan időre történő kötöttséget nem bírja el. Ritka formája még az adásvételi ügyletnek ha az eladás a jobb vevő fenntartásának a feltételével köttetik. /In diem addictio/. Ennél az ügyletnél a felek a vételt oly feltétel alatt kötik meg, hogy jogosítva legyen az eladó a vételügylet felbontása mellett a vétel tárgyát képező dolgot a kedvezőbb ajánlatot tévő harmadik személynek eladni, ha a meghatározott idő alatt jobb vevő jelentkezik. A felek kiköthetik azt az időt, amennyi idő alatt jogosított az eladó az ügylettől elállni, de ha ez nem történik meg, a vevő is tűzhet ki erre rövid határidőt. Vite támadhat eziránt is, hogy az ajánlat kedvezőbb-e a réginél. Ily esetben a szerződés összes körülményeinek gondos mérlegelése alapján kell a vités kérdést eldönteni. Jogában áll a régi vevőnek is fenntartani a szerző-

dést ezáltal, hogy megáévvá teszi az új ajánlatban közölt feltételeket. Ha az adásvétel megszűnik az esetre itt is az eredeti állapot állítandó helyre.

A vételügyletek ezen fajához sorozhatjuk az ingatlan árverési eladását. Az ingatlan árverés határnapja után 15 napon belül ugyanis bárkinek jogában áll ugynevezett utóajánlatot tenni az ingatlan megvételére nézve, amikor ajánlata a törvény szerint legalább 1/10-ed résszel kell, hogy meghaladja az árverési vételárát. Ilyen ajánlat esetén az árverési vétel hatálytalan és új árverést kell tartani.

De jogukban áll a feleknek akként is megállapodni, hogy amennyiben a vevő a vétel tárgyát képező dolgot bármikor ismét el akarja adni, az esetre az eladót, vagy örököseit köteles értesíteni ezen szándékáról. Ilyen esetben az eladót előjog il-

leti meg más ajánlatot tévő harmadik személlyel szemben. Ezen joga az eladónak csupán akkor áll fenn, ha a vevő a vétel tárgyat valóban áruba bocsájtotta, miután a harmadik személy által felajánlott vételár lesz az az ár, amely a visszavásárlási ügylet alapját is képezheti. Kényszeríteni a vevőt eladásra nem lehet. Az elővásárlási jog azonban személyhez kötött jogosítvány, amely sem nem engedményezhető, sem nem örökölhető. Vonatkozhat ezen elővásárlási jog ingatlanra is, amely a telekkönyvbe is bejegyezhető, amikor is mindenkivel szemben abszolút hatállyal bír. Ha az ingatlan tulajdonosa ellen érverést rendelt el a bíróság ingatlanára nézve arról előzetesen az elővásárlási joggal bíró személyt értesíteni kell a törvény kifejezett rendelkezése értelmében, miután az értesítés elmulasztása esetén

az elővásárlási joggal bíró személy jogorvoslattal élhet és kérheti az árverés megsemmisítését. Az elővásárlási jog egyik gyakorlati példája az az intézkedés, amely elővásárlási jogot biztosít a nemzeti közintézeteknek oly kincsre nézve, amely a tudományra és a művészetre fontossággal bír.

Létre jöhet vételi ügylet a visszavásárlási jog kikötése mellett is, amikor is a szerződést kötő felek abban állapodnak meg, hogy jogosult az eladó az eladott dolgot a vevőtől visszavásárolni. Kereskedelmi törvényünk és a magánjogi törvénytervezetünk tételes jogszabályokban szabályozzák ezen adásvételi ügyletet a forgalmi élet biztonsága érdekében. A visszavásárlási jog kikötése esetében a vételi ügylet felbontó feltételhez kötött ügyletnek tekintendő, miután ezen jognak

biztosítása esetén jogában áll az eladónak a vételár visszafizetése esetében az eladott dolog visszaadását követelni. Ezen jog kikötheti úgy ingó, mint ingatlanra nézve és pedig akár már a vételi szerződésben, akár azonkívül is. Rendszerint az eladó javára történik ezen jog kikötése, de lehetséges az is, hogy egy az ügyletben nem szereplő harmadik személy javára történjék ezen jog kikötése. A visszavásárlási jog kizárólag a jogosult személyéhez fűződő jog, amelyet senkinek el nem adhat. Ingatlanra vonatkozó kikötés esetén a telekkönyvben is feljegyezhető. De ha biztosítva van is a visszavásárlási jog a telekkönyvben azért ez a személyhez kötött természetét nem veszti el, miután ezt az esetben sem ruházhatja át, ezt örökölni nem lehet és a jogosult azt élete fogyatéig gyakorolhatja. Ha a visszavásárlási jog a telekkönyvben fel van jegyezve ez nem képez-

heti akadályát a kényszer elidegenítésnek, vagyis az ingatlan elárverezésének. Ezen esetben az árverés oly feltétel alatt rendelhető el, hogy az árverés folytán a bejegyzett visszavásárlási jog meg nem szűnik. Természetesen ez csupán az esetre áll fenn, ha a visszavásárlási jog a végrehajtó követelését megelőző rangsorban van bejegyezve. A bírói gyakorlatban elfogadott jogszabály, hogy a visszavásárlás létrejött, ha az erre jogosult eladó a vevőhöz intézett nyilatkozatában közli, hogy a visszavásárlási jogával élni kívén. Ha ezen jog több jogosultat illet meg, az esetre az egyik jogosult halála nem szünteti meg a többi jogosult igényét.

Végül köthetnek a felek adásvételi szerződést a tulajdonjog fenntartásával is /pactum reservati dominii/. A mindenne-

pi életszükségletei megkívánhatják különböző indokokra tekintettel, hogy olyan esetekben, amikor az adás-vétel tárgya ingó dolog az átadható legyen a vevőnek, aki azt birtokába veszi, anélkül azonban, hogy a vevő az átadás által arra tulajdont szerezzen. Vagyis az eladó a dolog birtokának átruházása mellett a tulajdonjogot a vételár teljes kifizetéséig magának tartja fenn. Itt tehát egy felfüggesztő feltétel mellett történt tulajdon átruházásáról van szó, amikor is az átadás pillanatában nem száll át a tulajdonjog a vevőre, de feltételelessé teszi azt az eladónál. A gyakorlati élet azt igazolja, hogy így a szegényebb néposztály szokott hitelbe részletfizetésre vásárolni, amikor az eladó előállási joga van kikötve arra az esetre, ha a vevő késedelembe esik a vételár résztelek fizetésével. A tulajdon átruházása a vételár teljes kifizetésével történik meg, amikor

is a vevő ipso iure megszerzi a tulajdonjogot, illetve az eladó elveszti azt.

A szerződő felek megállapodása szerint ez az ügylet létrejöhet aként is, hogy az eladó visszavehesse a dolgot elállás nélkül is a vevőtől, amikor is a dolog a vételár teljes kifizetéséig az eladó birtokában marad. Ennek a fenntartásnak azután az lesz a hatálya, hogy mindaddig, amíg a vételár teljes kifizetést nem nyer, az eladó marad a dolog tulajdonosa, amelynek joghatálya abban is megnyilvánul, hogy abban az esetben, ha a vevő hitellezői lefoglalnák a vétel tárgyát a vevőnél, jogosult az eladó a tulajdonjoga alapján a bírói zár feloldását kérni. Gyakorlati jelentősége van ennek a kikötésnek csőd esetén is, miután a tulajdonjog fenntartásának a kikötése harmadik személlyel szemben is hatályos és abban az esetben, ha a vevő csődbe kerül,

jogában áll az eladónak a vétel tárgyát képező dolog kiadatását is követelni.

Birói gyakorlatunk a régebbi időben nem akarta elismerni a tulajdonjog fenntartásának az intézményét azzal, hogy a fenntartás nem egyeztethető össze az adásvétel jogi természetével. Szokásjogi uton fejlődött ki ezen gyakorlat, mert a szerződési szabadság elvéből következik, hogy a felek a tulajdonjog megszerzését feltételekhez köthetik. Természetes, hogy elhasználható dolgok tekintetében nem köthető ki a tulajdonjog fenntartása a dolgok természete szerint. Ha az eladó tulajdonjogot fenn is tartotta magának, azért a vételár részletek követeléséhez feltétlen joga nyílik birói uton is, mert korlátozva nincsen a vételár követelése tekintetében, sőt jogában áll a tulajdonjog fenntartásával is lefoglalni és azt elárvereztetni nemfizetés

esetén.

Ujabb jogfejlődésünk mindinkább elismeri az állami beavatkozás jogosságát az adás-vételi ügyletekre is, a mező- és erdőgazdasági ingatlanok tárgyában. Már az első földreform törvény is biztosította az állam azon jogát, hogy nemfizetés esetén jogosított volt a juttatott ingatlant a juttatott egyéntől visszavenni. A demokratikus életforma viszont éppen a földet megmunkáló kis egzisztenciák érdekeinek védelmében állít korlátot, különösen az ingatlanok szabad forgalma elé. Mindenképpen helyeselhető a szociális és népgazdasági érdekből is fontossággal bír, hogy földet csak az vásárolhasson, aki azt maga és családtagjaival képes is megmunkálni. A 13100/948.Korm.sz.rendelet vet gátat a mező- és erdőgazdaság céljait szolgáló ingatlanok szabad forgalmának, amikor kimondja, hogy minden mező- és erdő-

gazdasági ingatlan tulajdonjogát. - az öröklés kivételével - csak hatósági engedéllyel lehet átruházni, bármilyen jogcímen történt is a jogügylet, úgy csere, vétel, ajándékozás, vagy árverési vétel után. Nem vonatkozik ez a rendelet a házhelyek és a belkertek forgalmára. Minden ilyen ügylet jóváhagyását az illetékes hatóságtól kell kérni. Az illetékes hatóságok pedig vármegyénkint a Megyei Földhivatal mellett működő bizottságok, amelyek területileg hozzájuk tartozó ingatlan elidegenítési ügyletek felett döntenek. A döntés ellen az Országos Földhivatalhoz lehet fellebbezni, amelynek döntése ellen további jogorvoslatnak nincs helye. A telekkönyvi hatóságok is kötve vannak e tekintetben, miután ilyen jóváhagyás nélküli záradékkal ellátott okirat alapján telekkönyvi jogot be nem jegyeztethetnek és a kérelmet el kell utasítaniok.

Nagyon helyes intézkedése a rendeletnek, amely szerint az elidegenítő jogügyletnél hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni úgy az eladó, mint a vevő fél személyére, vagyonára vonatkozó adatok valóságát. Ezáltal valóban biztosítani lehet azt, hogy kiátszás ne történhessék.

A szocializmus felé haladó gazdaságpolitika előbb a nagybirtokokat számolta fel és a dolgozó parasztságot juttatta földhöz, majd utána a mezőgazdaság korszerűsítését tűzte ki céljául: Szükséges a magyar mezőgazdaság termelési és jogi átszervezése. A demokratikus kormányok már 1947-től kezdve megkísérelték a mezőgazdasági átszervezést földművesszövetkezeti formában, de ezek az intézkedések gyakorlati téren nem váltak be teljesen, mert érvényesültek bennük a kapitalista törekvések s így álszövetkezetté váltak. Így szükségessé vált a földművesszövetkeze-

tekről szóló 8000/948.Korm.sz.rendelet, majd a földbérló szövetkezetekről szóló 12000/948.Korm.sz..rendelet kiadása, amely már gyökeres intézkedésekkel siet megvalósítani az átszervezést. Ez a rendelet azt tartja szem előtt, hogy a földművesszövetkezetek és földbérló-szövetkezetek a népi demokrácia megerősítésére, a munkásság és parasztság szövetségére és a kulékság kapitalista hatalmának és befolyásának felszámolására használható fel, miért is biztosítja azt, hogy úgy a tagok, mint a vezetők túlnyomó része csak dolgozó paraszt lehet. Ezáltal a kulékság elveszti befolyását a mezőgazdaság irányításában és elveszti lehetőségét a dolgozó parasztság kizsákmányolására is.

Közgazdasági jelentősége viszont a rendletnek abban van, hogy a dolgozó parasztság vezetése alatt teljes egészében átfogja a mezőgazdasági élet összes vonatkozásait és egy közös-

ségbe fogja olvasztani a mezőgazdasági dolgozókat. Tervgazdasági szempontból viszont azzal a ténnyel, hogy a rendelet a tagoknak biztosítja a tervgazdálkodás előnyeit, a nagyüzemi termelés lehetőségeit, úgyhogy az üzemeiket aként egészítik ki, hogy a termelésben és az értékesítésben a nagy szervezettségben rejlő előnyüket biztosítja, kétségtelen, hogy óriási lépést tett a dolgozó parasztság megerősítésére. és mezőgazdaságunk fejlesztésére. Ez tartalmilag abban jelentkezik, hogy a szövetkezet biztosítja tagjainak szükségtelen közbeeső kereskedelem hasznának a megtakarítását.

Ez a rendelkezés közelebb hozza a parasztságot egymáshoz és kifejleszti a közösségi érzést. Alkalmas arra, hogy közösségi tudatot neveljenek bele és az individualista társadalmi szemléletről a közösségi szemléletre vigye át.